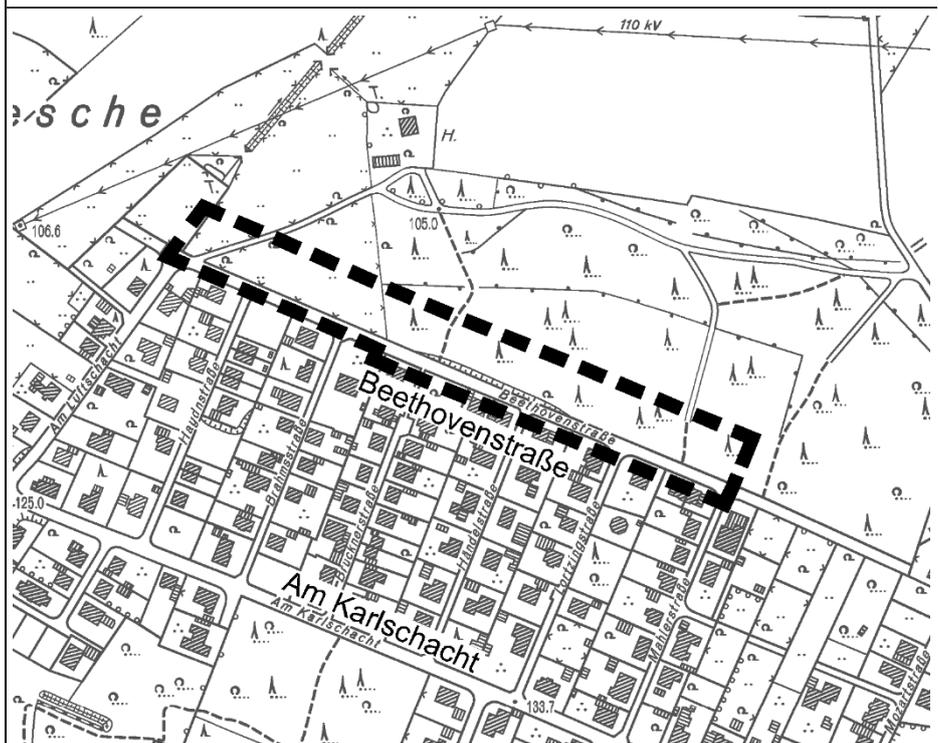


Begründung

Bebauungsplan Nr. 16

„Beethovenstraße“

Verfahren nach § 13 b BauGB



Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Stand: 5. April 2018

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	8
3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	8
3.4 Belange des Umweltschutzes	8
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	9
3.6 Belange des Verkehrs	9
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	10
4. Inhalt der Neuaufstellung.....	10
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	11
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	14
5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	15
6. Verfahrensvermerke	15

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass	<p>Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Beethovenstraße“ das südlich an den Planbereich angrenzende Wohngebiet in Richtung Norden zu erweitern, um zusätzliches Bauland im Stadtgebiet anbieten zu können. Durch die Neubebauung soll der Ortsrand an der Beethovenstraße im Stadtteil Bockraden arrondiert werden. Eine grundsätzliche Verständigung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ibbenbüren über einen Grunderwerb liegt bereits vor. Somit kann nicht nur das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren begonnen, sondern nach Schaffung des Planungsrechts auch eine zeitnahe Vermarktung der Grundstücke durchgeführt werden. Der Standort bietet ein hervorragendes Potenzial, um der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Ibbenbüren zu entsprechen.</p> <p>Wie eine Befragung von etwa 650 Eigentümerinnen und Eigentümer echter Baulücken im Rahmen der Erstellung eines Baulückenkatasters im Jahr 2015 ergeben hat, haben lediglich elf Personen in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung dieser Baulücken in Aussicht gestellt. Weitere 27 streben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauungsmöglichkeit an. Umso notwendiger ist es, die aktuell zur Verfügung stehenden Flächen - wie nördlich der Beethovenstraße - zu nutzen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.</p>
Ziel	<p>Um den Zielvorstellungen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 weiter zu entsprechen, ist es notwendig jährlich um die 170 neue Wohneinheiten zu generieren. Zum jetzigen Zeitpunkt leben etwa 1.000 Menschen mehr in Ibbenbüren, als es 2012 für das Jahr 2017 prognostiziert wurde. Hinzukommt, dass sich die durchschnittlichen Haushaltsgrößen weiter verkleinern und langfristig mehr Haushalte zu erwarten sind. Um diesem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen, sollen im Planbereich an der bereits bestehenden Beethovenstraße etwa 20 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Hierfür sollen mithilfe des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil an der Beethovenstraße, welcher nach § 34 BauGB dem sogenannten Innenbereich zugehörig ist, soll baulich erweitert und die technische Infrastruktur der Beethovenstraße effizienter ausgenutzt werden. Die Planungen zielen somit darauf ab den Siedlungsbereich in der Stadt moderat auszuweiten und so den Bürgerinnen und Bürgern weitere Wohnbaumöglichkeiten zu eröffnen.</p>
STEP	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung getragen.</p> <p>Ziel Nr. 01 Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!</p> <p>Ziel Nr. 03 Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!</p> <p>Aufgrund der Bestimmungen des § 13 b BauGB können nunmehr Außenbereichsflächen in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen werden. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an den bestehenden Ortsteil nach § 34 BauGB sowie den Bebauungsplan Nr. 18 b „Am Karlschacht – Brahmsstraße“ südlich der Beethovenstraße wird dem Ziel Nr. 01 des STEP entsprochen. Die notwendige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt unter der geforderten Größe von einem Hektar. Der Bereich ist in Richtung Süden und Osten bereits durch bestehende Wohnhäuser umgeben und fügt sich in diese integrierte Lage im Stadtteil Bockraden ein. Nach Norden wird der Bereich zusätzlich von einem Waldstück abgegrenzt, welches den Eindruck der Geschlossenheit der Siedlung weiter unterstreicht. Auch die dort bereits vorhandene technische Infrastruktur kann effizienter ausgenutzt werden. Gleichwohl der Gebietscharakter deutlich von Einfamilienhäusern geprägt ist, werden durch die Festsetzungen auch Doppelhäuser zugelassen, die als Alternative zum Einfamilienhaus in Betracht gezogen werden können. Insofern wird dem Ziel Nr. 03 des STEP ebenfalls entsprochen.</p>

2. Rahmenbedingungen

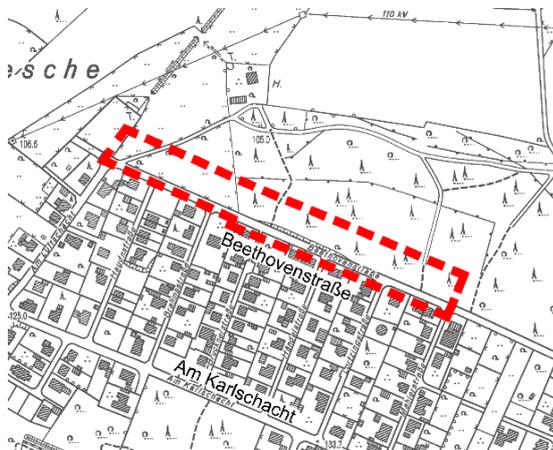
**Aufstellungs-
beschluss**

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Beethovenstraße“ am 14. März 2018 beschlossen.

Lage und Größe

Der Planbereich liegt nordwestlich im Stadtteil Bockraden und ist an die vorhandene und bereits ausgebaute Beethovenstraße angebunden. Weiter südlich befindet sich die Rheiner Straße, die die verkehrliche Anbindung zum Stadtzentrum sowie weiter entfernt liegender Stadtteile gewährleistet. Östlich des Planbereichs befinden sich weitere Wohnhäuser, die eine räumliche Kante des Ortsrandes zur freien Landschaft bilden. Das Plangebiet ist dabei wie folgt gegliedert:

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Beethovenstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 14.291 m² und liegt nördlich der Beethovenstraße im Stadtteil Bockraden. Letztere erschließt zugleich das neue Plangebiet. Im Westen grenzt das Plangebiet bis an die Grenze des Flurstücks 165 (Flur 24). In diese Richtung knüpft auch der Bebauungsplan Nr. 18b „Am Karlschacht – Brahmstraße“ an. Der Waldbestand bildet zugleich die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans nach Norden und gibt somit die Tiefe der geplanten Grundstücke vor. Östlich knüpfen weitere Wohngebäude an, die jedoch durch ein Grünareal vom Standort getrennt sind.

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt.

Im abgebildeten Luftbild (Abb. 2) sind die Lage des Planbereiches sowie die angesprochenen Straßenbereiche gelb markiert.

Abb. 2. Luftbild

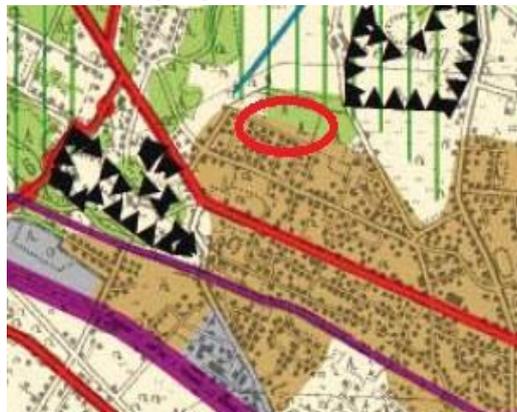


Landesentwicklungsplan- LEP

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW vom Februar 2017) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

Regionalplan

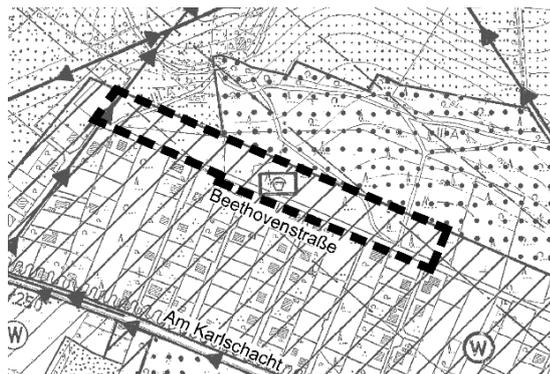
Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Zusätzlich zu den zeichnerischen Darstellungen sind die übergreifenden Ziele und Grundsätze zu den allgemeinen Siedlungsbereichen zu berücksichtigen. So sieht Ziel Nr. 3 des Regionalplanes vor, dass allgemeine Siedlungsbereiche nur bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden sollen.

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland


Das Ziel Nr. 3.2: „Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.“ wird entsprochen. Wie in der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis 2018 ansteigen wird. Zusätzlich wird die Haushaltsgröße in Ibbenbüren weiter abnehmen. Dies hat zur Folge, dass die Anzahl der Haushalte langfristig ansteigen wird. Bis 2025 ist dabei von einem Bedarf von jährlich etwa 170 Wohneinheiten auszugehen. Die aktuellen Zahlen zur demografischen Entwicklung lassen erkennen, dass die obere Berechnungsvariante aus der Modellrechnung aus 2012 noch überschritten wurde. So leben heute etwa 1.700 Menschen mehr in Ibbenbüren, als noch Ende 2006 und rund 1000 Menschen mehr als in 2012 für das Jahr 2017 prognostiziert wurde. Außerdem war die Möglichkeit aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der guten gesamtwirtschaftlichen Lage eine eigene Immobilie erwerben oder bauen zu können, selten so groß wie zur Zeit.

Zur Vermeidung umfassender Inanspruchnahmen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich, soll dem Wohnungsbedarf insbesondere auch durch Nachverdichtungen und Baulückenschließungen in den Siedlungsbereichen Rechnung getragen werden. In 2015 wurde eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Von etwa 650 angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern echter Baulücken haben lediglich 11 geantwortet, dass in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung beabsichtigt sei. Weitere 27 haben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauung eröffnet. Mit Blick auf den derzeitigen Kapital- und Immobilienmarkt ist nicht davon auszugehen, dass sich dieser Trend des Festhaltens an Grund und Boden in absehbarer Zeit maßgeblich ändern wird. Insoweit muss die Stadt dem Wohnungsbedarf auf alternativen Flächen Rechnung tragen.

Das Ziel Nr. 3.3 „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln“ wird vollständig erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

FNP
Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan


In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans, sodass weder Anpassungen im Wege einer Berichtigung noch ein Parallelverfahren zur Änderung vorgenommen werden müssen.

Angrenzende
Bebauungspläne

Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 18b



In südwestlicher Richtung schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18b „Am Karlschacht – Brahmsstraße“ (s. Abb. 5) an den Planbereich des aufzustellenden neuen Bebauungsplans Nr. 16 an.

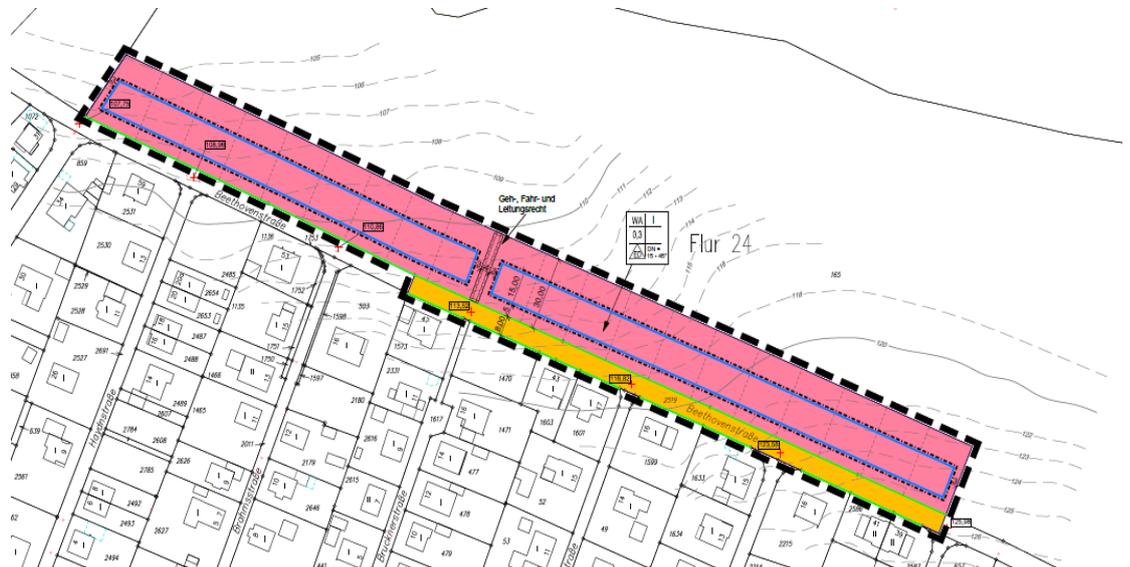
Letzterer setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, in dem Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen ausgebaut werden können. Dabei können sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser entstehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Auch die Beethovenstraße wird zu einem gewissen Teil mit in den Geltungsbereich einbezogen, sodass diese ab der Schnittkannte ebenfalls Teil des Bebauungsplans Nr. 16 „Beethovenstraße“ wird.

Planung

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Ibbenbüren und auch im Ortsteil Bockraden ist unverändert hoch. Auf der anderen Seite ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Bauplätze im Eigentum der Stadt jedoch sehr gering. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für den Standort Bockraden ist daher entscheidend für die weitere Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet. Hierfür wird mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Beethovenstraße“ die Grundlage geschaffen. Abb. 6 zeigt den Vorentwurf des Bebauungsplans dabei grundlegend auf.

Abb. 6: Entwurf des Bebauungsplans



Der gesamte Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den für die Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich insgesamt um eine parallel zur Beethovenstraße ausgerichtete Bauzeile, die an das bestehende Wohngebiet angeknüpft wird und den Bereich nach Norden hin abrundet. Innerhalb der Baugrenzen können die baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss realisiert werden. Aufgrund des bewegten Geländenniveaus im Plangebiet kann jedoch ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss oder Dachgeschoss errichtet werden, sofern die weiteren Festsetzungen eingehalten werden. So wird eine effiziente Nutzung der Grundstücke sichergestellt. Hinzu kommt eine Begrenzung der Höhe der Gebäude, damit die Wohnhäuser kein zu hohes Maß in der Höhenentwicklung einnehmen. Neben Einfamilienhäusern, die das Siedlungsbild bis dato deutlich prägen, besteht auch grundsätzlich die Möglichkeit Doppelhäuser zu errichten.

Der im westlichen Bereich des Bebauungsplans bestehende Privatweg (als Teil des Ibbenbürener Rundwanderweges) wird dabei überplant und auf Wunsch des jetzigen Eigentümers nicht weiter aufrecht erhalten. Mithilfe eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird jedoch die Erreichbarkeit des Waldstücks sowie der weiter nordwestlich liegenden Ferienhäuser sichergestellt. Hierfür ist ein neuer Weg auf Höhe der Brucknerstraße geplant, der vom jetzigen Eigentümer angedacht wird.

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Beethovenstraße“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse (insbesondere von Familien mit mehreren Kindern), Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Umwelt – Klima/Energie – Boden/Fläche)	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	x
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	x
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB
Wohnverhältnisse

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen, welches dazu beiträgt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Menschen können durch neuen Wohnraum versorgt, Wohnbedürfnisse befriedigt und individuelle Wohnwünsche realisiert werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets am

Ortsrand von Bockraden ist nicht damit zu rechnen, dass die geforderte Wohnruhe durch etwaige Emissionen gestört wird, zumal keine Emissionsquellen im näheren Umfeld bekannt sind, die zulässige Grenzwerte überschreiten könnten. Hinzu kommen die räumliche Nähe zur freien Landschaft sowie zu Infrastruktureinrichtungen in Bockraden, die im Zusammenspiel die Grundlage für gesunde Wohnverhältnisse schaffen.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarkt-analyse

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf an Wohnraum ermittelt. Dieser entsteht vor allem durch den Anstieg der Haushaltszahlen aufgrund der tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen in Verbindung mit einem generellen Bevölkerungszuwachs und dem investitionsfreundlichen wirtschaftlichen Klima. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr im Stadtgebiet benötigt. Entgegen der hohen Nachfrage kann die Stadt Ibbenbüren derweil nur wenige Wohnbaugrundstücke am Markt anbieten. So ist nach heutiger Einschätzung eine Vermarktung der im Planbereich in etwa vorgesehenen 20 Grundstücke innerhalb von ca. 2 Jahren möglich. Dabei sind die Grundstücke für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Aufgrund der beabsichtigten Wohnformen und der unmittelbaren Nähe zu einem bestehenden Waldstück finden insbesondere Familien mit Kindern hervorragende Ausgangsbedingungen vor, um sich im Plangebiet niederzulassen. Hier spielen neben der Lage auch die realisierbaren Gartenflächen sowie die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen eine wichtige Rolle, die den Standort insbesondere für Familien interessant gestalten.

3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Entwicklung und Erhaltung

Das vorhandene Wohnquartier von der Straße „Am Luftschaft“ bis zur „Mozartstraße“ soll eine qualitative Arrondierung in Richtung Norden erfahren und der Ratsbeschluss zur Nachverdichtung des Bereichs nördlich der Beethovenstraße umgesetzt werden. Der Bestand erfährt daher durch den Anschluss des Plangebiets eine bauliche Weiterentwicklung, welche zum Erhalt der gewachsenen Wohnstrukturen beiträgt. Die neuen Wohngrundstücke werden dabei von der bereits vorhandenen Beethovenstraße erschlossen. Der Stadtteil Bockraden wird durch die Planungen insgesamt gestärkt und der Nachzug für zahlreiche Menschen ermöglicht. Es werden somit Strukturen geschaffen, die einerseits die bauliche Entwicklung des Standorts positiv beeinflussen, auf der anderen Seite jedoch auch dazu beitragen, den sich herausgebildeten Siedlungscharakter zu erhalten und zu stärken.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Im näheren Umfeld befinden sich keine Betriebe, die hinsichtlich der Lärm- oder Geruchsbelästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches erwarten lassen. Auch sind keine größeren Straßen mit höherer Verkehrsbelastung in der direkten Nähe des Planbereichs vorhanden. Da es sich um keine Straße mit regem Durchgangsverkehr handelt, wird der Großteil des Verkehrsaufkommens im Gebiet durch die ansässige Wohnbevölkerung erzeugt. Daher werden keine passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der Wohnruhe mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasser/Boden/Fläche

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchqueren keine fließenden Gewässer. Demnach sind keine Belange des Gewässerschutzes aufzugreifen. Nördlich des Plangebiets befindet sich jedoch das Gewässer 1400, welches die in dem Gebiet anfallenden Wassermengen ableitet. Ein Heranrücken von Bebauung an das Gewässer ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate als Teil natürlicher Bodenfunktionen soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Hierzu wird aktuell ein Bodengutachten durchgeführt, welches sich mit den Bodenhorizonten auseinandersetzt. Fällt das Ergebnis zugunsten einer dezentralen Versickerung aus, wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen. Um einen Boden mit besonderem Schutzstatus handelt es sich

im Planbereich nicht. Aufgrund der gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird die Bodenanspruchnahme auf ein Minimum reduziert.

- Artenschutz** Eine Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) wird derweil vom beauftragten Planungsbüro Plan.S GmbH - Umweltingenieurbüro, Osnabrück, durchgeführt. Die Ergebnisse hierzu fließen zu einem späteren Zeitpunkt in die Begründung mit ein.
- Klima** Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt.
- So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten, sparsam mit den eigenen Finanz-ressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgas-ausstöße zu erzielen. Aufgrund der festgesetzten schrägen Dächer bietet sich mitunter in Richtung Süd die Installation etwaiger Photovoltaikanlagen an, um den Strombedarf zu einem gewissen Teil aus erneuerbaren Energien zu gewährleisten.
- Altlasten** Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt und werden nicht vermutet.

3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

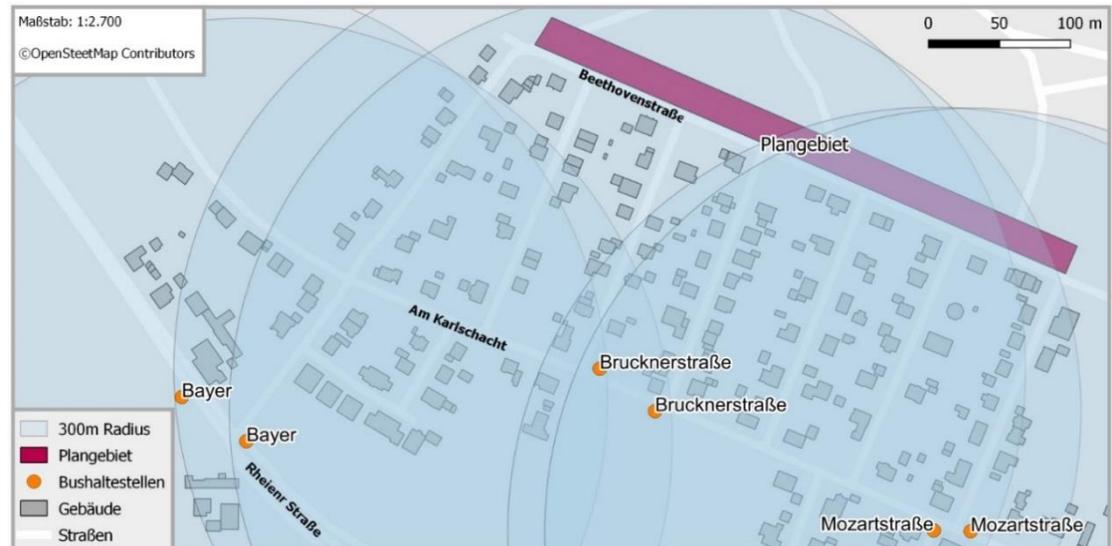
- Kanalisation** Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserleitung der Beethovenstraße eingeleitet und von dort der Kläranlage zugeführt. Dies gilt auch gleichzeitig für das in den Straßenräumen anfallende Regenwasser. Durch den Anschluss neuer Gebäude kann die technische Infrastruktur insgesamt effizienter ausgenutzt werden.
- Versorgungsleitungen** Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Löschwasser** Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.
- Abfall** Die zusätzlich erzeugten Abfälle werden gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

- Kraftfahrzeuge** Durch die städtebauliche Arrondierung der Beethovenstraße entstehen ca. 20 neue Wohngrundstücke. Aufgrund der am Standort überwiegenden Einfamilienhausstruktur ist davon auszugehen, dass ein ansteigender motorisierter Individualverkehr (MIV) sowie der ruhende Verkehr (Parken) lediglich durch die neu hinzukommenden Bewohnerinnen und Bewohner erzeugt wird. Aufgrund der zulässigen Wohnformen mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten mithilfe der textlichen Festsetzungen ist jedoch nur mit einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Pro Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit vorgesehen.
- ÖPNV** Von der Beethovenstraße kann in fußläufiger Nähe unter anderem die Buslinie 228 des Regionalverkehr Münsterland (RVM) erreicht werden. Innerhalb eines 300 m Radius können zu Fuß die Haltestellen „Brucknerstraße“ und „Mozartstraße“ erreicht werden (s. Abb. 7). Trotz der Lage am äußeren Stadtrand liegt der Planbereich ziemlich zentral im Stadtteil Bockraden. Insofern kann der ÖPNV vom Standort aus hervorragend genutzt und auch als Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) in Betracht gezogen werden. Die Verbindung zum Hauptbahnhof Ibbenbüren und somit auch zu den weiter entfernten Stadtteilen oder Gemeinden ist daher auch ohne Auto möglich

Abbildung 7: Einzugsbereiche des ÖPNV (thematische Darstellung)



**Fußgänger
Radfahrer**

Mit dem Fahrrad besteht die Möglichkeit in geringer Entfernung die Rheinr Straße zu erreichen und von dort aus weiter entfernte Ziele anzufahren. Auch Fußgänger haben aufgrund der unmittelbaren Nähe der angrenzenden Landschaft eine hervorragende Möglichkeit zur aktiven Betätigung.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010) Rechnung:

Ziel Nr. 01 Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächenachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!

Ziel Nr. 03 In Zukunft muss es mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!

Dem Ziel Nr. 01 des STEP wird in dem Maße entsprochen, dass es sich mit dem vorhandenen Wohngebiet südlich der Beethovenstraße um eine gewachsene Siedlung handelt, die planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB definiert werden kann. Durch die Planung erfolgt eine Erweiterung der baulichen Strukturen, wodurch der Bereich nördlich der Beethovenstraße abgerundet und die technische Infrastruktur effizienter ausgenutzt wird. Auch ist der Bereich in Richtung Nord durch ein angrenzendes Waldstück horizontal abgegrenzt, wodurch die maximale Tiefe der Grundstücke vorgegeben wird. Die Planung erzeugt in Gänze eine zusammenhängende Siedlungsfläche, die mithilfe der geplanten Wohnhäuser den Fortbestand der Siedlung gewährleistet. Auch die Möglichkeit Doppelhäuser zu errichten entspricht dem Ziel Nr. 03 des STEP, wodurch Alternativen zum Einfamilienhaus geschaffen werden.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 16 „Beethovenstraße“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

**Art der baulichen
Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung sowie der festgesetzten Art der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 18b „Am Karlschacht – Brahmsstraße“ wird eine weitere Wohnnutzung angestrebt. Dem Siedlungs-

charakter wird daher entsprochen. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Bereich nördlich der Beethovenstraße, welcher im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich sowie im FNP als Wohnbaufläche dargestellt wird, als Wohnstandort gestärkt wird. Die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, was zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung durch Ausschluss unangepasster Nutzungen beiträgt.

Maß der baulichen Nutzung	<p>In Anlehnung an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18b „Am Karlschacht – Brahmsstraße“ sowie die umgebende Baustruktur, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. So wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen. Die Anzahl der Geschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt, um Rücksicht auf die bereits vorhandenen Gebäude sowie die Lage am Siedlungsrand zu nehmen. Im mittleren Bereich des Plangebiets ist zum Teil eine deutliche Hanglage vorhanden. Um auf die Topographie angemessen zu reagieren und die hinteren Gartenflächen erreichen und nutzen zu können, ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss möglich.</p> <p>Die Firsthöhe wird auf maximal 10,00 m über der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußboden festgesetzt, um die Höhenentwicklung einzuschränken und ein weitestgehend homogenes Straßenbild zu erzeugen. Dies dient darüber hinaus auch einer nachbarschaftlichen Konfliktvermeidung und passt sich den Gebäudehöhen im Gebiet insgesamt an. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,5 m bezogen auf die Mittelachse der Beethovenstraße festgesetzt.</p>
Bauweise	<p>In Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur werden im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Dies leitet sich aus der ortstypischen Bebauung ab. Außerdem sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhaushälften reduziert sich das Maß jeweils auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, um die Nutzungsdichte nicht zu hoch anzusetzen. Der Standort liegt inmitten einer gewachsenen Wohnsiedlung mit zahlreichen Einfamilienhäusern. Dieser Charakter soll auch langfristig in der Form aufrechterhalten werden. Zumal soll das neue Verkehrsaufkommen auf ein Minimum reduziert werden, was mit einer Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten erreicht werden soll. Auch die parkenden Autos der neuen Eigentümer werden mithilfe dieser Festsetzung im Plangebiet entsprechend reduziert.</p>
Baugrenzen und Baulinien	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Diese sind straßenbegleitend ausgerichtet und geben den Rahmen vor, in dem gebaut werden darf. Somit wird ein geordnetes Siedlungsbild erzeugt und zugleich durch die Stellung der baulichen Anlagen nachbarliche Belange berücksichtigt. Da die geplanten neuen Gebäude sich in nördlicher Richtung an die Beethovenstraße anschließen, wird der Abstand der Baugrenzen hin zum Straßenraum auf 5 m festgesetzt, um die Option zur Nutzung der Vorgärten in Südlage offen zu halten. Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen können auch außerhalb dieser Zonen errichtet werden, jedoch unter Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>
Verkehrsflächen	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dient die bereits ausgebaute Beethovenstraße als Erschließungsstraße für die neuen Baugrundstücke. Die neue Häuserreihe schließt dabei direkt an die Straße sowie die vorhandene Kanalleitung an. Weitere Erschließungsstraßen oder etwaige Stiche werden nicht benötigt. Die Grundstücksflächen werden in Richtung Nord durch das Waldstück abgegrenzt. In Rücksprache mit dem Eigentümer der Fläche wird jedoch ein Teil des überbaubaren Bereichs für eine private Zuwegung benötigt. Der im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Weg soll überplant und eine neue private Zuwegung auf Höhe der Brucknerstraße errichtet werden. Hierfür ist in der derzeitigen Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des aktuellen Eigentümers eingetragen.</p>

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung	<p>1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)</p>
----------------------------------	--

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 18 b „Am Karlschacht – Brahmsstraße“ wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die vorhandene Wohnnutzung am Standort soll dementsprechend weiter ergänzt und durch die neuen Wohngebäude abgesichert werden. Der Standort ist am Rande des Stadtteils Bockraden gelegen und bildet den Abschluss zur freien Landschaft. Aufgrund der Lage werden im Hinblick auf die Entwicklung der Wohnsiedlung auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (mit Ausnahme der nicht störenden Gewerbebetriebe) für unzulässig erklärt. Letztere sind nur bedingt mit dem Charakter der Siedlung vereinbar und werden daher ausgeschlossen. Mit den Jahren hat sich eine klare Wohnnutzung im Bereich der Beethovenstraße herausgebildet, die auch weiterhin so bestehen bleiben soll. Um dem Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets dennoch zu entsprechen, können ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um u.a. der Nutzungsmischung, die mit dem Gebiet erreicht werden kann, zu entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 18 BauNVO

- 2.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der Beethovenstraße festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist aus den im Straßenraum angegebenen nächstgelegenen Höhenpunkten jeweils in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemittelt zu bestimmen.
- 2.2 Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaues, darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 10,00 m betragen.
- 2.3 Die für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte Geschosshöhe kann nach § 31 (1) BauGB ausnahmsweise um ein weiteres Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses im Dachraum oder im Kellergeschoss errichtet wird und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Baustruktur auf maximal ein Vollgeschoss sowie eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Zur Vermeidung nicht an die Umgebung angepasster Gebäudehöhen werden diese über die Festsetzungen A 2.1 und A 2.2 sowohl hinsichtlich ihrer maximal zulässigen Erdgeschosshöhe auf 0,5 m, wie auch ihrer Firsthöhe auf 10,0 m begrenzt. Als Bezugspunkte gelten die im Plan gekennzeichneten Höhen der Erschließungsstraße (Beethovenstraße) über Normalhöhennull (NHN). Die bis zu 50 cm höhere Erdgeschosslage ermöglicht die Herstellung eines angemessenen Gefälles, bzw. einer Stufe im Eingangsbereich zu den Häusern, um gegebenenfalls Vernässungen oder Verschmutzungen von der Straße her zurückzuhalten. Aufgrund des im Plangebiet vorzufindenden abfallenden Geländeneiveaus nördlich der Beethovenstraße soll ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss (Hangbauweise) oder im Dachgeschoss zulässig sein, wenn den übrigen Festsetzungen entsprochen wird. So kann das Grundstück insgesamt bei

hängigem Gelände effizienter ausgenutzt und möglicherweise entgegenstehende bauordnungsrechtliche Belange (z.B. zweites Vollgeschoss) abgewendet werden.

Bauweise

- 3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**
- 3.1 *Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)*
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß der offenen Bauweise festgesetzt. Nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- 3.2 *Überbaubare Grundstücksflächen*
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen i.V. mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.
- 3.3 *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter der Betrachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:
- a) *Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen/Carports und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.*
 - b) *Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.*
 - c) *Ab vier Stellplätzen, Garagen und/ oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.*

Als Bauweise werden in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt, die entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Dabei wird über die textliche Festsetzung A 3.1 die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude begrenzt, um zu vermeiden, dass eine zu hohe Nutzungsdichte entsteht. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Carports stellen sicher, dass diese sich gestalterisch in die Umgebung integrieren und keine negativen Wirkungen auf die Umgebung ausüben und die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Bepflanzungen

- 4. Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
- 4.1 *Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.*
- 4.2 *Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Gebietes und sorgen bei der Umsetzung für positive ökologische und kleinklimatische Aspekte.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
Dachformen

1. *Innerhalb des Plangebiets sind nur Gebäude mit geneigten Dächern von min. 15° bis maximal 45° Dachneigung zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgeschlossen.*

Dachaufbauten

2. *Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten und -einschnitte (Gauben, Giebel, Zwerchgiebel, Dachloggien etc.) nur bis 50% der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand von Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.*

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität neuer Bauvorhaben in

Bezug auf die vorhandene Umwelt zu berücksichtigen, werden im Plangebiet nur geneigte Dächer zugelassen. Diese sollen eine Neigung von 15° bis 45° aufweisen. Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich ein geringeres Maß annehmen, fallen diese nicht unter diese Festsetzung. Um die Umnutzung des Dachgeschosses auf ein akzeptables Maß zu begrenzen und das Ausuferen nach außen einzudämmen, sind Dachaufbauten- und Einschnitte nur bis zur Hälfte der jeweiligen Traufenlänge des Gebäudes zulässig.

Einfriedungen

3. *Entlang der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Mittelachse der Beethovenstraße zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen. Zur freien Landschaft bzw. zu öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich pflanzliche Einfriedungen wie Hecken etc. zulässig. An diesen Stellen können jedoch auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m (bezogen auf das vorhandene Geländeniveau) eingezogen werden, sofern diese in eine Heckenstruktur integriert werden.*

Durch die Festsetzung wird verkehrlichen Belangen Rechnung getragen. Zusätzlich soll verhindert werden, dass es zu straßenseitigen Abschottungen der Baugrundstücke kommt, wodurch die Einsehbarkeit und der weitestgehend offen gehaltene Charakter des Gebietes behindert würden.

Rechtsgrundlagen
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 966)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3546)

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Einzelfunde, aber auch Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW).
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser-Zisterne) wird hingewiesen.
5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/583054, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
6. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
7. Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des planfestgestellten Einwirkungsbereiches des Rahmenbetriebsplanes 2009 – 2018. Somit ist mit geringfügigen bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Flächenanteile	Der Planbereich ist ca. 14.291 m ² groß und wird wie folgt gegliedert:
	allgemeines Wohngebiet: ca. 12.259 m ²
	Straßenverkehrsflächen: ca. 2.032 m ²

6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick	Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.
--	--

§ 2 (1) 14.03.2018 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 14.03.2018 der Aufstellung des Bebauungsplans

zugestimmt. Somit ist der Aufstellungsbeschluss gefasst.

- | | | |
|------------|------------|---|
| § 13 a (3) | 11.04.2018 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB |
| § 4 (1) | | Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB |
| § 3 (2) | | Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB |
| § 10 (1) | | Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB |

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 05.04.2018

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.
Lehmkuhl

gez.
Manteuffel